

公司代码：600684

公司简称：珠江实业

广州珠江实业开发股份有限公司
2019 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	蔡穗声	个人原因	吴张

- 4 大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。2019年度利润分配方案如下：公司拟向全体股东每10股派发现金红利0.30元（含税）。截至2019年12月31日，公司总股本853,460,723股，以此计算合计拟派发现金红利人民币25,603,821.69元（含税），占2019年度归属于上市公司股东的净利润比例为11.68%。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	珠江实业	600684	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	覃宪姬	扈佳佳
办公地址	广州市越秀区东风中路362号 颐德大厦30楼	广州市越秀区东风中路362号 颐德大厦30楼
电话	020-83752439	020-83752439
电子信箱	gfqinxj@gzzjsy.com	gfhujj@gzzjsy.com

2 报告期公司主要业务简介

（一）报告期内公司所从事的主要业务和经营模式

作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司坚持以房地产为主业，持续深耕，精

准布局，大力拓展房地产开发、物业经营及物业管理等业务，聚焦市场需求，打造精品项目，积极探索主营业务的创新和升级。公司坚持高质量自主开发模式，一方面，坚持市场导向，积极参与土地市场竞争；另一方面，充分利用与控股股东及国有企业间合作的机会，做强做大做优房地产主业，不断提高市场竞争力，实现国有资产保值增值。

（二）行业情况和公司主要业务所在城市的行业发展状况说明

1. 房地产行业宏观环境

2019年，在国内外环境复杂严峻的条件下，宏观经济仍保持着稳中向好、长期向好的基本趋势。全国“两会”强调“坚持房住不炒，防止大起大落”，聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性。中央政治局会议进一步强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。中央经济工作会议重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”，房地产市场全年整体保持从紧态势，地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。

在需求端，房地产金融调控政策贯穿全年，部分城市实施定向微调、保障合理住房需求，重点城市商品住宅成交规模稳中有所调整，价格环比、累计涨幅均保持在低位区间，价格表现更加平稳。在供给端，各地房地产市场趋于分化，因城施策、分类调控持续加码，供地愈发精准，在土地供给和地价设定上更加贴合市场。住宅用地供需规模同比小幅增长，平均溢价率与去年同期基本持平，土地市场整体表现较为理性。

2. 报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

（1）广东板块

中共中央、国务院于2019年2月印发实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》，明确了粤港澳大湾区“充满活力的世界级城市群”、“具有全球影响力的国际科技创新中心”等五项重要战略定位。同时强调要将广州打造为区域发展的核心引擎之一，构建极点带动、轴带支撑网络化空间格局，充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，着力建设国际大都市，广州将迎来历史性发展机遇。

聚焦房地产行业，2019年，广州市土地成交建筑面积为4,023.82万平方米，同比增加49.23%。商品房成交面积为1,360.37万平方米，同比增加3.15%；其中，商品住宅供应面积为883.49万平方米，同比减少27.14%，成交面积为1,034.35万平方米，同比减少1.11%，成交均价为26,177元/平方米，同比增长24.88%。（数据来源：克而瑞）

公司在广州区域的房地产项目分别位于天河区、越秀区、白云区、黄埔区、从化区、增城区，产品包括住宅、写字楼及商业物业等。报告期内，公司在广州区域共实现销售面积26,187.11平方

米。

公司位于广东开平市的开平天玺湾项目集住宅及商业物业为一体，总建筑面积 151,249.93 平方米，报告期内销售面积为 945.32 平方米，项目已基本售罄。

（2）湖南板块

作为湖南省省会城市，长沙市房地产市场空间较大，韧性十足。2019 年长沙市“两会”政府工作报告，强调要持续保持房价“洼地”优势，落实“房子是用来住的、不是用来炒的”要求，稳房价、稳地价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。

2019 年，长沙市土地成交建筑面积为 4,433.90 万平方米，同比增长 34.98%。商品房成交面积为 2,024.73 万平方米，同比增长 9.28%；其中，商品住宅供应面积为 1,319.40 万平方米，同比增长 3.07%，成交面积为 1,815.17 万平方米，同比增长 18.93%，成交均价为 9,457 元/平方米，同比增长 3.20%。（数据来源：克而瑞）

公司湖南区域的房地产项目位于长沙市开福区、大河西先导区以及望城区。报告期内，公司在湖南地区共实现销售面积为 125,029.46 平方米。

（3）安徽板块

作为安徽省省会城市，合肥市持续加码房地产行业调控政策，房地产市场总体上保持平稳运行。2019 年合肥市“两会”政府工作报告，指出要加快建立房地产调控长效机制，构建多层次住房保障体系，发展多元化住房租赁主体，启动城中村和危旧小区搬迁改造，综合整治老旧小区以及新建棚户区改造安置房，持续强化住房保障。

2019 年，合肥市土地成交建筑面积为 1,847.40 万平方米，同比增加 6.96%。商品房成交面积为 803.31 万平方米，同比减少 42.41%；其中，商品住宅供应面积为 652.14 万平方米，同比减少 32.89%，成交面积为 714.25 万平方米，同比减少 28.37%，成交均价为 17,297 元/平方米，同比增长 15.50%。（数据来源：克而瑞）

合肥中侨中心位于政务区核心位置，紧邻合肥市政府，项目包括铂金街区、旗舰商业、五星级酒店及超甲级写字楼。报告期内，合肥中侨中心实现的销售面积为 7,624.91 平方米。

（4）海南板块

公司分别于 2013 年、2016 年投资了海口五源河、三亚金水湾等项目。自 2018 年以来，由于地产政策调控、公司战略转型等原因，公司于 2019 年度从上述项目顺利退出。截至 2019 年末，公司在海南省已无投资项目。

报告期内，公司各房地产项目的基本情况及销售情况，详见《2019 年年度报告》“第四节 经

营情况讨论与分析”之“二、报告期内主要经营情况”、“(四)行业经营性信息分析”。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年增减 (%)	2017年
总资产	23,710,224,031.44	16,746,619,778.46	41.58	13,643,677,677.51
营业收入	2,947,846,259.19	3,404,521,939.57	-13.41	4,239,854,137.34
归属于上市公司股东的净利润	219,266,683.61	245,450,392.48	-10.67	359,783,218.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-172,889,865.68	127,593,707.31	-235.50	244,599,914.69
归属于上市公司股东的净资产	3,214,475,779.91	3,100,804,126.44	3.67	2,898,026,770.11
经营活动产生的现金流量净额	-122,667,814.25	467,239,303.12	-126.25	775,844,642.85
基本每股收益(元/股)	0.26	0.29	-10.34	0.42
稀释每股收益(元/股)	0.26	0.29	-10.34	0.42
加权平均净资产收益率(%)	6.86	8.17	减少1.31个百分点	13.16

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	484,161,323.11	785,384,480.89	813,180,148.00	865,120,307.19
归属于上市公司股东的净利润	69,510,975.81	-18,236,577.87	-5,584,371.03	173,576,656.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-51,457,076.80	-67,118,869.56	-45,970,283.59	-8,343,635.73
经营活动产生的现金流量净额	-206,139,068.41	497,660,304.50	562,463,255.12	-976,652,305.46

备注：

1.分季度来看，公司2019年业绩存在波动：公司第二、三季度出现亏损，主要原因是房地产项目销售毛利润下降，而公司财务费用增加；第四季度，公司销售收入有所增加，且海南锦绣股权出售为公司带来投资收益约2.91亿元，故当季度实现盈利，但扣除非经常性损益以后仍然亏损。

2.公司第四季度经营活动产生的现金流量净额为负数，主要原因是相比于前面三个季度，四季度集中发生了拍地款支付、土地增值税清算和白云湖项目工程款支付事项，合计 15.34 亿元。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

品实公司于 2019 年 12 月通过同一控制下企业合并纳入合并报表范围，合并日为 2019 年 5 月 30 日，公司根据《企业会计准则》的要求调整合并报表。

4 股本及股东情况

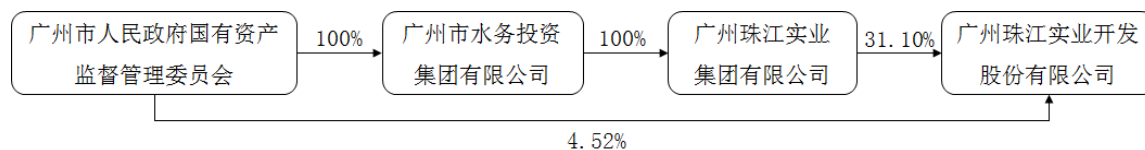
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					44,613		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					42,406		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 （%）	持有有限 售条件的 股份数量	质押或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
广州珠江实业 集团有限公司	0	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
广州市人民政 府国有资产监 督管理委员会	0	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
郭华容	2,300	6,341,128	0.74	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	2,665,852	3,596,352	0.42	0	无	0	境内自然人
黄文丰	-40,000	3,200,000	0.37	0	无	0	境内自然人
香港中央结算 有限公司	-1,077,246	2,801,776	0.33	0	无	0	境内非国有 法人
王玲	2,766,511	2,766,511	0.32	0	无	0	境内自然人
陈峰	434,900	2,604,900	0.31	0	无	0	境内自然人
陈阳生	1,009,208	2,558,701	0.30	0	无	0	境内自然人
李双喜	2,552,205	2,552,205	0.30	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行 动的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会下属企业。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及 持股数量的说明	不适用						

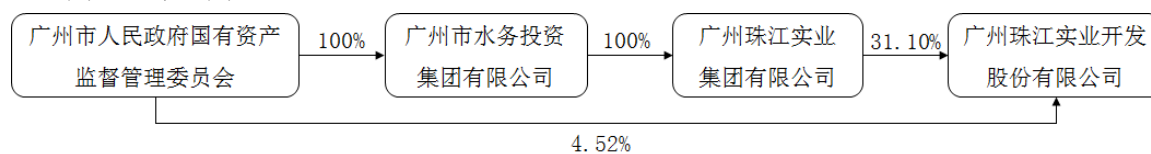
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	16 珠实 01	135574	2016/6/22	2021/6/22	40,000,000.00	4.50	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海 证 券 交易所
广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）	18 珠实 01	143549	2018/4/2	2023/4/2	1,400,000,000.00	6.93	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海 证 券 交易所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	19 珠实 01	151765	2019/7/10	2022/7/10	650,000,000.00	5.70	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海 证 券 交易所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	19 珠实 02	162112	2019/11/6	2022/11/6	780,000,000.00	5.59	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海 证 券 交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2019年4月2日支付公开发行2018年公司债券（第一期）自2018年4月2日至2019年4月1日期间的利息97,020,000.00元。

2019年6月22日（因遇节假日，顺延至2019年6月24日）支付非公开发行2016年公司债券（第一期）自2018年6月22日至2019年6月21日期间的利息41,760,000.00元。

2019年6月22日（因遇节假日，顺延至2019年6月24日），本公司对广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）进行回售，经发行人最终确认，本期债券注销数量为680,000手，回售金额680,000,000元，剩余40,000手的（对应金额为40,000,000元）投资者选择继续持有且利率从5.8%调为4.50%。

2019年9月3日支付非公开发行2016年公司债券（第二期）自2018年9月3日至2019年9月2日期间的利息40,482,000.00元。

2019年9月3日，本公司对广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第二期）进行回售，经发行人最终确认，本期债券注销数量为780,000手，回售金额780,000,000元。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

根据监管部门和中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）对跟踪评级的有关要求，中诚信将在债券存续期内，在每年广州珠江实业开发股份有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

2019年6月14日，中诚信证券评估有限公司出具了《广州珠江实业开发股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2019）》，维持公司的主体信用等级为AA，评级展望维持稳定；维持“广州珠江实业开发股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）”的信用等级为AA，并于2019年6月18日刊登于上交所网站。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	81.91	75.92	7.89
EBITDA全部债务比	0.09	0.07	28.57
利息保障倍数	1.36	1.65	-17.58

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 294,784.63 万元，同比下降 13.41%；实现归属于母公司净利润 21,926.67 万元，同比下降 10.67%。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于 2017 年修订并发布《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等四项金融工具相关会计准则（以下简称“新金融工具准则”），自 2018 年 1 月 1 日起在境内外同时上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行，自 2019 年 1 月 1 日起在其他境内上市企业施行。

按照上述要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，并按照财政部于 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕1 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。新报表格式拆分、新增了部分资产负债表项目，调整了利润表项目和明确了部分现金流量表和所有者权益变动表的填报口径。

公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

详见《2019 年年度报告》“第十一节 财务报告”中“五、重要会计政策及会计估计”之（三十二）。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

公司 2018 年半年报、三季度报中将东湛公司纳入了合并范围，本公司 2018 年第四季度发现对

东湛公司在经营、资金等方面逐步失去控制，并在 2018 年 12 月 29 日公告 2018 年度不再将东湛公司纳入合并范围，且在 2018 年年报中予以说明。本公司经与 2018 年度主审会计师事务所及 2019 年度主审会计师事务所沟通认为对东湛公司逐步失控的时间节点较难以清晰界定。本公司经审慎考虑，故对 2018 年半年度报告和 2018 年三季度报告按东湛公司不纳入合并范围进行追溯重述相关财务数据。

本次会计差错更正对公司 2018 年度财务指标没有影响，对 2018 年半年报及三季度报告的归母净资产和归母净利润无影响。影响的主要财务指标为：2018 年半年度合并报表总资产减少 954,892,207.97 元，营业收入减少 882,182,245.55 元；2018 年三季度合并报表总资产减少 889,893,191.13 元，营业收入减少 873,133,925.70 元。

具体内容详见公司 2019 年 6 月 26 日发布的《关于 2018 年半年报、季报会计差错更正及追溯重述的公告》（编号：2019-049）。

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本期纳入合并财务报表范围的二级主体 14 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市品实房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司	全资子公司	二级	100	100
安徽中侨置业投资有限公司	控股子公司	二级	50.71	50.71
广东金海投资有限公司	控股子公司	二级	55	55
开平恒祥房地产开发有限公司	控股子公司	二级	40	77.5
海南珠江绿岛投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市盛唐房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州璟逸房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100	100
深圳珠江灏泽投资有限公司	全资子公司	二级	100	100

1.本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权

经营实体

名称	变更原因
璟逸公司	新设合并

长沙固业公司	新设合并
品实公司	股权收购

- a) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
海南锦绣	处置股权

合并范围变更主体的具体信息详见“八、合并范围的变更”